BIBLIOTECA DI MILANO G.G. FELTRINELLI 234

NUMERO UNICO

Edito dall'UNIONE COOPERATIVA di MILANO

MILANINO

.. PROPAGANDA PEI VILLAGGI E SOBBORGHI-GIARDINO IN ITALIA

NOVEMBRE 1909

Cent. 5 la copia

per 20 copie L. 1.—
" 100 " " 4.— franco di porto

18 via Roma 3 sig. Teorti Prof. Angelo Abbiategrasso

IL PROBLEMA DELLA CASA

e l'azione dell'Unione Cooperativa di Milano per contribuire a risolverlo

Nel 1897 l'Unione Cooperativa di Milano solennizzò il suo primo decennio di vita con una colazione campestre nel parco di Monza. I 4500 soci d'allora parteciparono quasi tutti alla festa; festa tanto bene riuscita che, raggiunto il ventennio, si pensò di ripeterla; ma non si riuscì ad ottenere il permesso d'occupazione di quel magnifico sito.

In nessun altro luogo la ripetizione della memorabile gita poteva avere un esito altrettanto soddisfacente, mentre lo si desiderava ancor più grandioso, perchè potesse corrispondere agli ulteriori progressi fatti dalla società, che,

N. 1 — Sede principale dell'Unione Cooperativa via Meravigli, Milano.

nata in una sala avuta a prestito, ove iniziò le operazioni di vendita con una scatola di cravatte, desiderava festeggiare anche la realizzata aspirazione di possedere una sede propria in un magnifico palazzo, occupante quasi 7000 mq. d'area, e formante un grande magazzeno del quale ogni consumatore può essere comproprietario (N. 1).

Il ventennio meritava appunto d'essere commemorato in modo degno della potenzialità raggiunta, la quale oggi risulta dai seguenti dati: Soci N. 14.200 – Capitale Lire 5.733.325 – Riserve L. 2.238.924 – Vendite del 1908 Lire 10.570.377.

Si pensò allora d'iniziare l'attuazione dello scopo, già contenuto nello Statuto della società, di fornire ai consumatori, soci e non soci — oltre a tutto quanto abbisogna pel vestiario, per l'arredo e per l'alimento — anche l'abitazione.

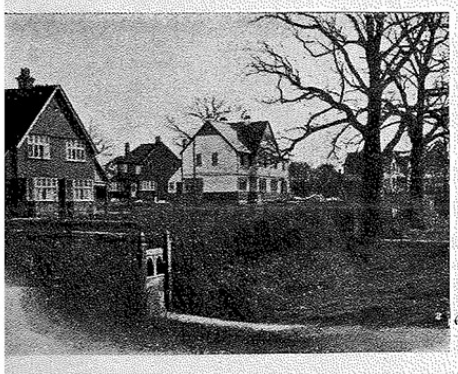
L'idea piacque e, portata all'Assemblea dell'aprile 1907, venne unanimemente approvata, anzi col voto che all'idea stessa venisse data larga applicazione.

Si presentò, subito dopo, un'opportuna circostanza. Il Consiglio dell'Unione Cooperativa venne a sapere che, a Londra, si sarebbe tenuto un Congresso sul problema dell'abitazione; così mandò il proprio presidente ad assistervi.

Quanto là si disse e si concluse, in tre giorni, si può riassumere in poche parole: si disse e si concluse che, per risolvere l'importantissimo tema, nel senso igienico, morale ed economico, bisogna promuovere la formazione di nuovi sobborghi o villaggi che distino dalle città quel tanto necessario per avere i terreni al minimo costo possibile.

Unanime, su ciò, fu il parere dei congressisti, convenuti da tutte le parti del mondo, dato che in ogni parte del mondo vi è la necessità di provvedere al miglioramento ed all'aumento delle case.

A consolidare la persuasione entrata in tutti i congressisti, concorsero efficacissimamente le visite che fecero seguito alle sedute.



N. 6 — Un gruppo delle casette di Letchwort.

A Londra si cominciò coll'andare a vedere le moderne case d'abitazione pei vedovi, per gli scapoli e per ogni altro uomo che viva solo.

L'ideatore di esse, anzi il fondatore della prima in proprio, fu il compianto Lord Rowton, che poi, dato l'ottimo esito della sua iniziativa, costituì una speciale società onde dar sviluppo all'impresa. La società stessa ora possiede più di 11 milioni di capitale e delle case ne ha sei, con 5161 camerette complessivamente (N. 2).

I risultati del funzionamento di queste abitazioni — splendidi nel senso morale, oltre che proficui al capitale, impiegatovi al 5 % annuo — indussero il Consiglio della contea di Londra a farne costruire di consimili. Già ne esistono tre, tutte sul modello delle *Rowton Houses*.

Fuori d'Europa, il primo ad apprezzare e ad imitare quanto fece Lord Rowton è stato il ricchissimo sig. Mills, il quale, nel 1897, a New York, aprì il *Mills Hôtel N. 1*, con 1554 camerette, a cent. 20 di dollaro per l'alloggio d'una giornata. Venne poscia il *Mills Hôtel N. 2*, indi il terzo, che è destinato ad inquilini relativamente benestanti, poichè dispone di 1650 camere a 30 e 225 a 40 cent. di dollaro, rispettivamente pari a 1.50 e a 2 lire (N. 3).

N. 2 — La sesta Rowton House di Londra.

Mentre nè Parigi, nè Berlino, nè Vienna, nè altre capitali d'Europa, finora, copiarono le Rowton Houses, a precisa imitazione di esse, l'Unione Cooperativa di Milano fece sorgere l'Albergo Popolare, costituendo una speciale società, la quale, nel maggio scorso, compiendo il decennio dalla sua esistenza, pubblicò una dettagliata relazione ove sono esposti i risultati meravigliosi ottenuti in otto anni d'esercizio, risultati che dovrebbero indurre ogni altra grande città d'Italia a fondare simili Alberghi; risultati che ben compensarono moralmente l'Unione Cooperativa del faticoso lavoro compiuto per dar vita all'Istituto di cui trattasi; risultati, infine, che incoraggiarono l'Unione stessa ad entrare nel pieno problema dell'abitazione, con l'ardito progetto di fondare un villaggio-giardino. L'Albergo Popolare contiene 540 camerette. Da più di un anno, mai una rimane vuota, di modo che presto si provvederà alla costruzione d'un altro stabile.

N. 4 — L'Albergo Popolare di Milano.

Il salone da pranzo e le grandi sale di lettura e di conversazione, ogni sera, sono piene di inquilini, sui quali i magnifici ambienti hanno esercitato ed esercitano una ottima funzione educativa; così come gli splendidi camerini dei bagni e delle docce, grazie anche ai mitissimi prezzi, hanno influito ed influiscono assai a far prendere amore alla pulizia ed all'igiene.

Per scusare il rifiuto di concorso alla fondazione dell'Albergo, taluni rievocarono i vieti pregiudizi sulla deficiente educazione della nostra classe popolare e sulla mancanza delle doti d'ordine, di pulizia, ecc., che si riscontrano in altre nazioni; ma, in verità, i fatti dimostrarono all'evidenza come tali pregiudizi fossero erronei. L'albergo è tanto bello, tanto fresco, che lo si direbbe nuovissimo.

Coloro che alla fondazione contribuirono, oltre alla compiacenza d'aver fatta un'opera ben rispondente alle moderne e pratiche idealità, dalle azioni investite nella bella e buona azienda traggono il 5 % netto (N. 4).

Ripetiamo che l'Albergo Popolare merita d'avere almeno un fratello in ogni grande città d'Italia. A chi desiderasse più dettagliate informazioni, per prendere l'iniziativa di fondarne, l'Unione Cooperativa o l'Albergo stesso manderanno l'accennata relazione, la quale dà conto anche del Dormitorio Popolare, appartenente alla stessa società e sorto, pur esso, con l'aiuto dell'Unione Cooperativa.

All'Albergo ogni inquilino ha la propria stanzetta, pagando L. 3.60 per settimana o centesimi 60 per giorno. Il Dormitorio dispone di 12 cameroni con 375 letti complessivamente, ognuno a 20 centesimi col solo materasso e coperta ed a cent. 30 con le lenzuola ed una coperta in più.

La clientela dell'Albergo è composta da uomini di modesta condizione, da ex benestanti, da pensionati, da giovani che sono all'inizio della propria carriera, da modesti impiegati, da operai e da disoccupati. I clienti del Dormitorio sono rivenditori e rivenditrici di giornali, cartoline, fiammiferi ed altri articoli messi in una scatola, costituente una bottega ambulante; poi, da questi negozianti in miniatura, si scende alle persone che guadagnano ancor meno, arrivando fino agli accattoni ed ai disoccupati (N. 5).

Dopo che, accennando alla visita fatta coi congressisti alle *Rowton Houses* di Londra, anche qui abbiamo avuto occasione di fare propaganda in favore delle case pei vedovi e per gli scapoli, verremo a parlare delle città e villaggi-giardini, pur visitati coi congressisti stessi.

Da una stazione centrale di Londra, percorrendo 56 chilometri in 40 minuti, si andò a Letchworth, in un possedimento che misura 15 milioni di mq., per ciascuno dei quali — trattandosi di un terreno quasi completamente incolto — si pagarono 25 centesimi.

L'acquisto venne fatto nel 1903 da una società costituita con 1340 soci, sottoscrittori di 2.750.000 lire, sul capitale autorizzato di L. 7.500.000.

Si è dunque avuto il coraggio, acquistando un sì grande quantitativo di terreno, d'iniziare la fondazione di una città quando si avevano disponibili meno di 4 milioni di lire; esempio, questo, assai incoraggiante per la fondazione del *Milanino* e di altri villaggi presso quelle città d'Italia, grandi e piccole, dove scarseggiano le abitazioni.

A Letchworth, finora, si costruirono 1200 casette. Quando tutto il piano predisposto sarà eseguito, si avrà posto per non più di 35.000 abitanti, poichè la massima parte del territorio è destinata alle strade, viali, piazze, parchi e giardini pubblici e privati (N. 6).

La *Garden city* di Letchworth non è destinata a chi lavora in Londra: è destinata a richiamare dalla metropoli l'esuberanza de' suoi abitanti, procurando ad essi l'occupazione in stabilimenti ed aziende che s'impiantano nella nuova cittadina, in località spaziosa, bella e salubre (N. 7).

N. 7 — Sulla collina degli uccelli a Letchwort.

A quella di Letchworth, seguì la visita ad un sobborgo che il Municipio di Sheffield sta edificando ad otto chilometri dalla città, affumicata dalle sue innumerevoli fabbriche di rasoi, temperini e forbici.

I congressisti giunsero a Sheffield pochi giorni dopo che era stata aperta, in detto sobborgo, l'esposizione delle prime 42 case-modello, fatte costruire in base ad un concorso su tre tipi: uno del costo di L. 4375, terreno escluso; uno di L. 5000; il terzo di L. 5625 (N. 8).

Le casette sono riunite in gruppi da 2, 3 e 4, non più. Ad ognuna sono assegnati, in media, 333 mq. di terreno, di cui la massima parte è destinata ai giardini.

Sono casette d'un solo appartamento, composto, al piano terreno, dalla cucina, un salotto, un ripostiglio, un cameriino e la latrina; mentre al primo piano, cui adduce una interna scaletta di legno, vi sono tre stanze da letto (N. 9).

Dopo che ai congressisti s'ebbe fatto vedere quanto stavano facendo la società di Letchworth ed il Municipio di Sheffield, essi vennero condotti a Port Sunlight, ove esiste la colossale fabbrica di sapone della Ditta Lever, che impiega 3400 operai, pei quali appunto si creò uno splendido villaggio-giardino.

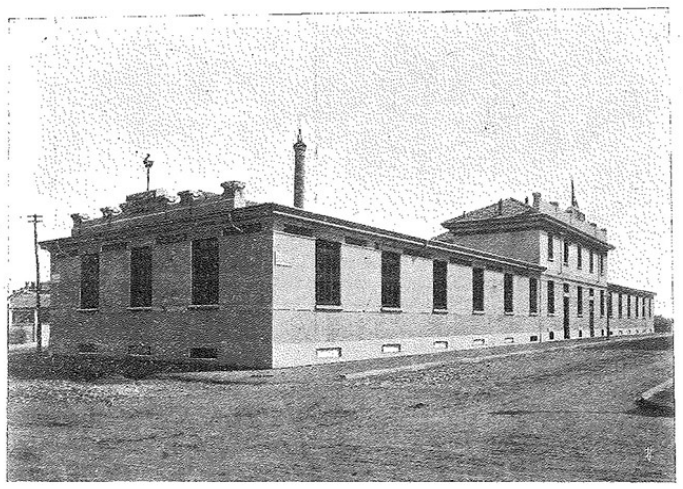
Attorno alle case di Port Sunlight vi è molto spazio libero, che contribuisce a render piacevole la località.

In un discorso fatto ai congressisti, il signor Lever,

N. 3 — Il Mills Hotel N. 3 di New York.

in base ad una gran quantità di dati statistici, affermò che, quanto più le abitazioni sono disseminate, tanto più la mortalità è bassa, mentre maggiore è il numero delle nascite. Soggiunse d'aver anche constatato che la possibilità d'abitare una bella e buona casetta facilita i matrimoni.

In Inghilterra la mortalità è del 35 ‰ nei centri più popolati e scende al 9 ‰ nelle campagne, di modo che si ha la media del 16 ‰.



N. 5 — Il Dormitorio Popolare di Milano.

La proporzione di Port Sunlight è del 9.33 ‰; ma il signor Lever fece notare che sarebbe ancor più bassa qualora non vi fosse l'uso, da parte degli abitanti del salubre villaggio, d'invitare in casa propria i parenti — vecchi e bambini — quando sono ammalati (N. 10).

Nelle nascite si ha il 26 ‰ come media inglese ed il 42 ‰ a Port Sunlight.

Dai diligenti studi compiuti dal dott. Arkel, nelle scuole del Regno Unito, è risultato, disse il signor Lever, che i figli degli operai di Port Sunlight raggiungono, a eguale età, maggior altezza e maggior peso dei figli delle classi ricche abitanti nelle città.

Gli inquilini del signor Lever, per ogni casetta, a seconda del numero dei locali che la compongono, pagano un affitto che varia dalle L. 5 alle 10 per ogni settimana.

L'uso inglese di pagare la pigione a rate settimanali, deriva dal fatto che anche gli impiegati ricevono settimanalmente gli stipendi; così essi regolano meglio il funzionamento economico della famiglia, in nostro confronto, poichè l'esazione mensile rende meno graduali le spese e fa sì che molti, a fine mese, ricorrono ai rovinosi prestiti.

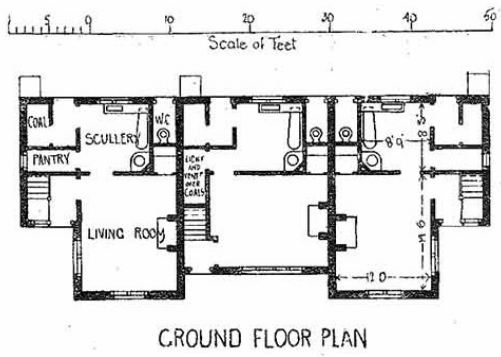
Generalmente, nelle case inglesi, comprese quelle dei benestanti, le stanze sono piccole; ma in quelle dove l'affitto costa soltanto 5 lire alla settimana, stendendo le braccia, s'arriva quasi a toccar le pareti in largo ed in lungo; alzandole, si tocca il soffitto. Aggiungasi che l'accennato mite costo dell'affitto deriva anche dal poco costo della costruzione. I muri, tenuti assieme da travi di legno, hanno da 15 a 20 centimetri di spessore (N. 11).

N. 8 — Gruppo di casette modello all'Esposizione di Sheffield.

Tutti gli italiani che parteciparono alle visite di cui parliamo, si trovarono concordi nel ritenere che le casette inglesi, invidiabili per la pulitezza e l'eleganza con cui son tenute dagli inquilini, a noi non convengono, perchè noi abbiamo bisogno di maggior solidità e di maggior cubatura. Però, per limitare quanto più possibile il costo delle case da costruirsi a *Milanino*, il tipo inglese converrà tenerlo presente per la sua semplicità.

Il freddo, penetrante dai loro muri sottili, gli inglesi, avendo il carbone a L. 2 al quintale in casa, lo respingono con poca spesa; mentre non hanno bisogno di com-

battere il caldo, perchè il loro sole è appena tepido. Nè gli inglesi, al congresso, vantarono le proprie casette per la loro forma e le dimensioni; le vantarono, e ne raccomandarono vivamente l'imitazione, pel fatto che ognuna costituisce un solo alloggio, cioè un nido dove la famiglia vive igienicamente e moralmente meglio che nei grandi caseggiati.



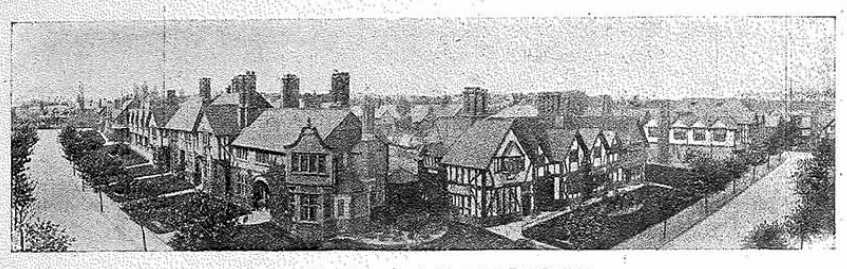
N. 9 — Piano terreno di 3 casette riunite a Sheffield.

L'escursione dei congressisti, da Port Sunlight, presso Liverpool, portò a Bournville, presso Birmingham, e precisamente alla importantissima fabbrica di cioccolata del signor Giorgio Cadbury, il quale pure, come i signori Lever, provvide l'abitazione ai suoi operai, fondando un altro bellissimo villaggio-giardino, che è in situazione ondulata, ricca d'alberi secolari, ove si gode la tranquillità, la purezza dell'aria, la visione dei fiori, il senso di benessere ed il riposo che prolungano la vita, preservandola

N. 10 — I bambini di Port Sunlight.

dai pericoli che corre quando la si passa costantemente ove ferve il movimento, ove l'aria è impregnata di miasmi, ove la vista è chiusa fra i muri, ove i sensi provano affanno ed ove il lavoro logora (N. 12).

Pei villaggi-giardino che il progresso farà sorgere anche in Italia, non sarà facile trovare dei siti ricchi, folti d'alberi annosi, perchè da noi poca è la terra abbandonata alle piante che crescono senza bisogno di lavorazione; ma la nostra terra, resa più produttiva dagli elementi che la compongono e che la fecondano, data in abbondanza agli abitanti di detti villaggi, procurerà loro un sano passatempo, un piacevole godimento e un sensibile reddito, seminandola, coltivandola e raccogliendone i fiori, la frutta e la verdura.



N. 11 — Via del parco e via del ponte a Port Sunlight.

Nel villaggio di Bournville vi sono molti spazi liberi per il *cricket* per il *football* e per quegli altri giuochi inglesi che tanto contribuiscono a rendere gagliardi. I giuochi stessi meritano d'esser maggiormente diffusi anche tra noi, e certo si diffonderanno fra coloro che avranno i necessari prati a propria disposizione (N. 13).

Anche a Bournville, come a Port Sunlight, vi è quanto eleva, educa, istruisce, rinforza e diverte: chiesa, biblioteca, scuole, palestra e salone da concerti.

Bournville non è riservato agli operai ed agli impiegati della locale fabbrica; esso è abitato anche da persone che lavorano a Birmingham, cioè a mezz'ora di ferrovia.

A Birmingham la mortalità generale è del 17 %₀₀ e del 170 %₀₀ quella dell'infanzia, mentre i dati di Bournville — rispettivamente — sono del 7 e del 78 %₀₀.

Ben a ragione, anche il signor Cadbury basa la sua

N. 12 — Osteria della vecchia cascina — Viali del triangolo — Viale con botteghe — Piazza con giardino, a Bournville.

grande compiacenza sopra questi risultati; ben a ragione, poichè importa assai più che le abitazioni siano salubri prima che a buon mercato.

Tale compiacimento lo si leggeva sul volto del signor Cadbury, mentre egli stesso, alla presenza dei congressisti, dirigeva alcuni esercizi ginnastici (N. 14).

La visita di Bournville chiuse il Congresso con discorsi, brindisi e canti d'entusiasmo per quanto si ammirò.

Il Consiglio dell'Unione Cooperativa, appunto dopo che gli fu riferito quanto il Congresso di Londra disse e dimostrò, venne nella determinazione di seguirne il parere, tenuto conto che l'Assemblea dei soci, nell'approvare il programma che le venne sottoposto, con voto unanime, raccomandò che gli si desse larga applicazione.

Per seguire tale voto, la base dell'operazione doveva esser quella d'acquistare un forte quantitativo di terreni; ma il consiglio aveva proposto e l'Assemblea deliberato d'impiegare, all'inizio, la somma d'un milione; così, dato l'alto prezzo dei terreni stessi, ben poco vi era da fare, fissando la località entro i vecchi bastioni di Milano; però, oltrepassando questi e giungendo alla periferia della città, nella zona più salubre, i prezzi da pagare sarebbero stati di circa L. 10 al mq.

La periferia di Milano è, in media, a 5 chilometri dal centro; così si pensò che, allontanandosi per altrettanto o fino a chil. 15, si sarebbe fatto spendere poco tempo e poco danaro in più pel trasporto, fornendo, a largo compenso, un'abitazione con annesso giardino ed orto.

Fatto questo ragionamento, il consiglio dell'U. C. lanciò l'idea di fondare un villaggio e si pose alla ricerca delle aree, annunciando che avrebbe fatta la scelta fra quelle di costo non superiore ad una lira per ogni mq., di superficie non inferiore ad un milione di mq., che fossero a Nord di Milano, e distanti non più di 15 km. dal centro.

Per meglio precisare la località che si preferiva, venne pubblicato un disegno, rappresentante Milano entro i bastioni, entro la linea daziaria ed entro il confine territoriale; con le distanze di 5, 10 e 15 chilometri dal centro e con i nomi dei Comuni le cui aree si ritenevano buone. (N. 15).

La raccolta e l'esame delle offerte di terreni richiesero un anno di tempo. L'intermezzo fu utilizzato con la propaganda, che servì a rendere ben noto il progetto ed a promuovere su di esso le manifestazioni dei soci e del pubblico; manifestazioni che furono e sono favorevolissime.

L'intermezzo fu utilizzato anche in ulteriori studi, e di speciale interesse riuscì un secondo viaggio a Londra, con la partecipazione di due egregi funzionari del Comune di Milano, l'ing. Giannino Ferrini e l'avvocato Mario Cattaneo, conoscitori profondi del problema delle abitazioni e cooperatori preziosi nel lavoro che tende alla soluzione del problema stesso. Una loro interessantissima relazione è stata pubblicata dal giornale dell'Unione Cooperativa ed è a disposizione di chi la desiderasse. Qui basti dire che lo scopo principale di tale viaggio è stato quello di visitare Hampstead ed Ealing, cioè due villaggi-giardino destinati specialmente alla piccola borghesia (N. 16).

Hampstead è uno dei 28 mandamenti che costituiscono, assieme alla City, la Contea di Londra, coi suoi 4.500.000 abitanti. Dalla City dista 10 chilometri, che si percorrono in 18 minuti con la ferrovia elettrica sotterranea; però, dalla stazione, vi sono altri 2 chilometri per giungere al villaggio-giardino, che una società sta edificando sopra un terreno cedutole a *lease* (affitto a lungo termine) da una Fondazione (Ente) che là di terreni ne possiede 470 acri (1.920.000 mq.), di cui 280 acri vennero destinati alle costruzioni e 200 a parco e foresta.

La parte presa in affitto dalla *Hampstead Tenants Ltd.* pel villaggio giardino è di acri 180, sufficienti per 1800 casette, delle quali, finora, 600 vennero già costruite e sono abitate.

Il tipo delle casette, pur trattandosi di quartieri abitati dalla piccola borghesia, assai poco differenzia da quello che si vede nelle vie ove vivono gli operai, nè molto differenzia dalle case occupate da famiglie signorili.

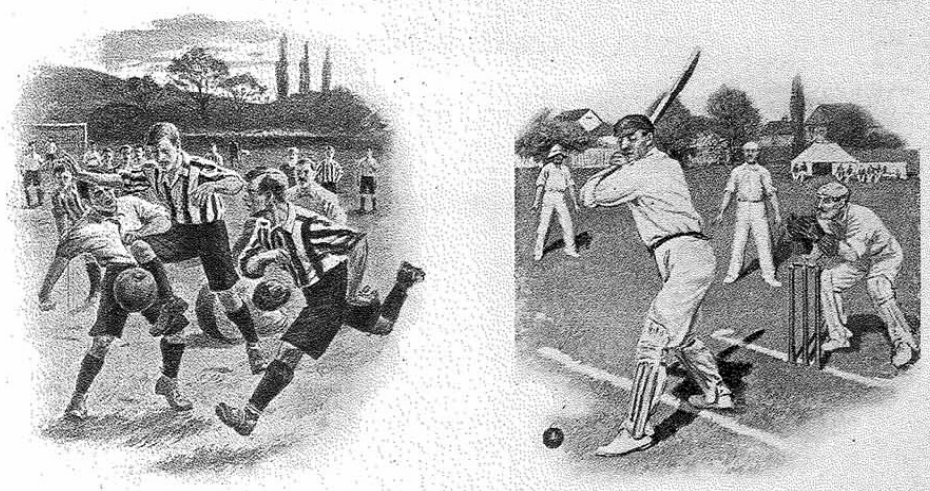
Anche girando nelle strade di Londra, fuori dalla City, notando la rassomiglianza esterna delle casette, si direbbe che si è in una città dove, fra gli abitanti, non esiste differenza di condizione economica; la differenza, però, si constata nell'interno. Internamente, ciò che hanno di signorile anche le case operaie è la cucina (N. 17).

Riuscì paragonabile a quelle di Hampstead, la visita fatta a Ealing, uno dei sobborghi che, assieme ai 28 mandamenti ed alla City (questi due ultimi costituenti, come si disse, la Contea), danno ciò che si chiama la Metropoli di Londra, con 7 milioni d'abitanti. Dal centro di Londra, Ealing dista circa 20 chilometri, che si percorrono con la ferrovia elettrica sotterranea, in mezz'ora circa e con 20 centesimi di spesa.

Il ministro John Burns, al Congresso di cui parlammo, disse che l'aumento ed il miglioramento delle abitazioni, in Inghilterra, son dovuti più all'attuale rapidità e tenue costo dei trasporti che a qualsiasi altro fattore.

Un altro congresso, avente lo scopo di sempre più approfondire gli studi riguardanti il problema dell'abitazione, venne tenuto in Inghilterra nello scorso agosto ed esso pure fu seguito da visite a nuovi villaggi-giardino, e precisamente a quelli di Woodlands e di Earswick, presso York (N. 18).

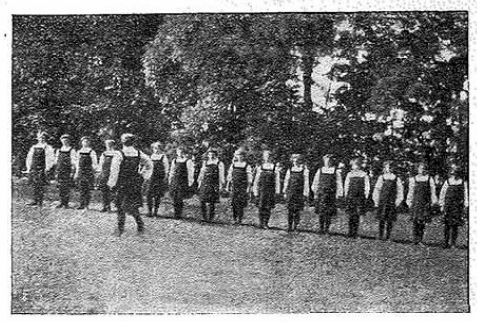
Dall'Italia non intervennero che lo scrivente e l'avvocato Mario Cattaneo, il quale pubblicò una dotta relazione, che l'Unione Cooperativa, a richiesta, ben volentieri invierà a chi s'interessa dell'argomento. Quanto qui ci preme riferire, si è che tutti gli oratori chiusero i propri discorsi con inni al sistema di dare una casetta ad ogni famiglia.



N. 13. Giuochi del *cricket* e del *football*.

Ecco qui di seguito, ad esempio, un brano dell'importante relazione presentata dall'architetto signor A. Augustin Rey di Parigi.

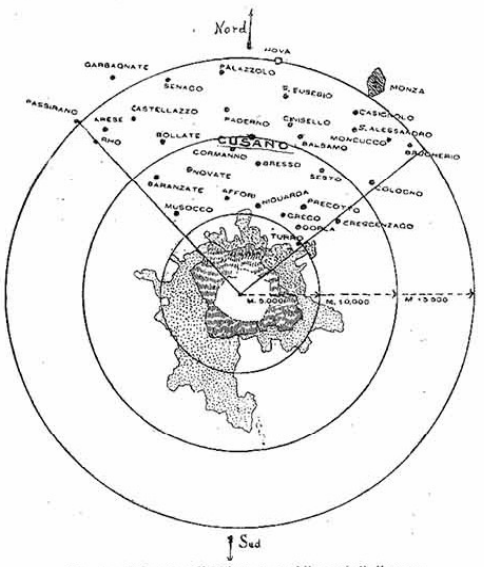
" Quello del villaggio-giardino rappresenta, a mio giudizio, l'ideale su cui le venture città dovrebbero sforzarsi di modellar la propria opera, anche se non sia loro dato di sperare il completo raggiungimento dello scopo. Occorre che si crei in Inghilterra una forte corrente avversa all'americanizzazione delle città, tendenza questa che le città continentali si affretteranno a seguire. *Deve pertanto iniziarsi, da parte d'ogni disinteressato difensore dei*



N. 14 — Esercizi ginnastici a Bournville e congressisti italiani che li ammirano

piani regolatori, una pacifica guerra contro il sistema dei grandi casamenti, e tutti i propugnatori del miglioramento delle case debbon trovarsi uniti in questa lotta.

" Alla vostra tenacità nativa di propositi, lo star fedeli alla piccola casa, alla casetta per un'unica famiglia, al nido famigliare, alla cara dimora ove i bimbi nascono e crescono!



N. 15 — Dal centro di Milano a 15 chilometri di distanza.

" Le vostre città debbon quindi rifiutarsi nel modo più assoluto di permettere l'erezione di caseggiati ammassati, la peggiore afflizione della vita nelle città moderne.

" Uno dei lineamenti dominanti nella vita inglese, una delle caratteristiche più profondamente radicate nel vostro popolo è l'amore alla natura, un amore istillatogli sin dalla più giovane età e che si manifesta nell'intenso desiderio che è in lui di avere un giardino da coltivare, dei fiori alle finestre e dei fiori nelle stanze. Così è che, vedendo una modesta casetta delle vostre campagne, si è colpiti per la cura mostrata nella coltivazione delle piante. *Si direbbe che l'affetto pei fiori è in voi quasi uguale a quello pel vostro simile.*

" E, in realtà, non vi è nulla di più bello delle casette di campagna inglesi. Circondate di verde, esse assumono una forma armoniosa. Le piccole finestre sembran quasi fissate in una inquadratura di piante rampicanti e il giardino è un poema vivente. Sembrerebbe che la natura sia ivi stata carezzata da una mano benevola. E quel piccolo portico da cui pendon le rose rampichine e quella pergola su cui salgono i caprifogli, costituiscono un insieme che rende la vita veramente degna d'esser vissuta. Qui l'essere umano si sente realmente nella propria casa, in possesso del suo giardino, delle sue piante, dei suoi fiori e dei suoi frutti.

" Ebbene, lasciatemelo dire! Se la vita della città è così anormale, se gli uomini vi si dànno ai liquori e ad insane demenze, è perchè nelle città il giardino scarseggia. *L'influenza morale del giardino è infatti somma.* Comincia a manifestarsi nei primi anni di vita e si esplica nella gioia del bambino quando vedesi circondato dalle meraviglie della natura. Mettete infatti un gruppo di bimbi normali in una stanza alta e larga, e ben tosto udrete voci di litigio e rumore di colpi: metteteli invece in un giardino e le voci di litigio si muteranno subito in gridi di gioia. Perchè? Perchè a tutto essi antepongono il piacere di vivere, la voluttà dell'aria pura, l'interessarsi ai fiori, alle erbe, alle piante, agli insetti. Date a questi bambini una particella di giardino da coltivare e vedrete con qual cura vigileranno alla crescita delle loro piante, con qual gioia vi porteranno le primizie del loro pezzo di terreno.

" *Il bambino è anzitutto " il nocciolo dell'uomo „ e niente è più esatto del dire che l'uomo è un fanciullo che ha un maggior numero d'anni:* se i suoi gusti si modificano col trascorrer del tempo, restano essenzialmente gli stessi.

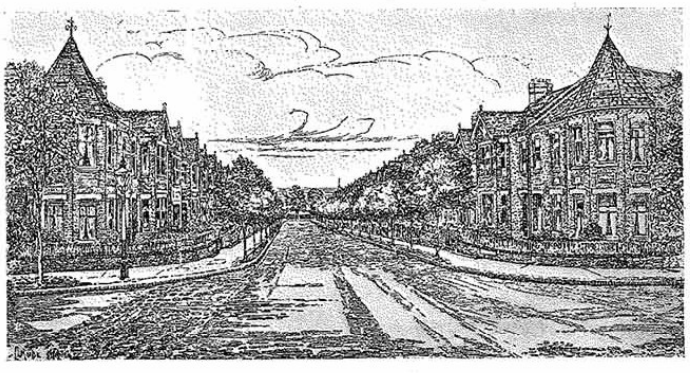
" L'operaio piega giornalmente alla tirannia del lavoro e s'intristisce e rovina la fibra. Il rumore e la mancanza d'aria libera, tutto gli tormenta i nervi. Appena ha un'ora di svago, è in una bettola malsana che egli si ricovera, nella lusinga di scordarsi del lavoro quotidiano. Ebbene, dategli un giardino, e sarà subito giocondo e il suo torace s'allargherà al contatto dell'aria pura. Curvo sulla vanga mirerà tutto lieto la " madre terra „ che gli rende, in vegetali, frutti e fiori, quanto egli le ha dato in lavoro, e l'attrazione dei piaceri malsani svanirà quasi avvenisse per incanto, di fronte all'invincibile seduzione della terra; di questa terra su cui nacque, che gli offrirà vita e sussistenza, sotto cui dormirà l'eterno, ultimo sonno, questa terra a cui appartiene ogni vita; questa terra che l'uomo deve coltivare, ch'egli ama coltivare e che ricambia in gioie e in felicità ogni ora di lavoro.

" Lasciate dunque che ogni umano abbia un pezzo di terra e l'equilibrio tra il fisico e il morale sarà trovato di nuovo. La vita delle città affollate uccide la moralità degli uomini e atrofizza il loro amore per la terra. La natura, sol che si voglia un po' amarla, può darci tutto: la salute, la gioia e la felicità. Un giardino, anche se piccolo, è il primo mezzo d'esistenza, e per esso la famiglia umana può, col lavoro giornaliero, procurarsi di che vivere. Nel giardino il fanciullo cresce forte, l'uomo trova il riposo, la massaia i prodotti che l'aiuteranno nella domestica economia. È per ciò necessario portar quanto più è dato della vita di campagna presso la città e circondar la casa di quel verde che costituisce il più verace e il più leggiadro ornamento della nostra città moderna.

" La Gran Bretagna farà quindi bene a rimaner la nazione che più e meglio preservò l'uso della casa di campagna col giardino, poichè la Gran Bretagna non è ancora invasa da quei grandi casamenti che rappresentano il vero " inferno „ per le famiglie dei lavoratori e che lentamente rovinano e sconvolgono l'equilibrio della salute e della felicità del popolo.

" Chi del resto non ha sotto gli occhi la vista d'una casa sudicia, affollata di bimbi senza spazio pei soliti trastulli? Ivi la donna, vivendo in stanze chiuse e mal disposte, obbligata ad immischiarsi continuamente nei litigi dei fanciulli, perde la sua tempra, e il babbo, entrando in un'abitazione ove è una schiera di bimbi che strillano e una moglie di malumore, non ha che un pensiero: sottrarsi a tutto ciò, correndo alla bettola più vicina. Nella casetta di campagna è invece tutto il contrario, perchè i bimbi vi trovano lo spazio necessario ai loro giuochi e la massaia può attendere alla casa.

" Concludendo, permettetemi dunque di sollecitarvi quanto più è possibile ad elaborar piani d'estensione che conservino e propugnino il sistema delle casette inglesi, e gli altri paesi non mancheranno di seguirvi — secondo le peculiari necessità dei luoghi — sulla via del progresso. Questo lavoro, inteso a diffondere la passione per la vita di campagna, avrà — ne ho fede — una portata ben più importante, per la felicità del popolo, che non l'allargamento malsano delle città, allargamento che rovina la salute del popolo, non assicurandogli che costruzioni grandiose e monumentali „.



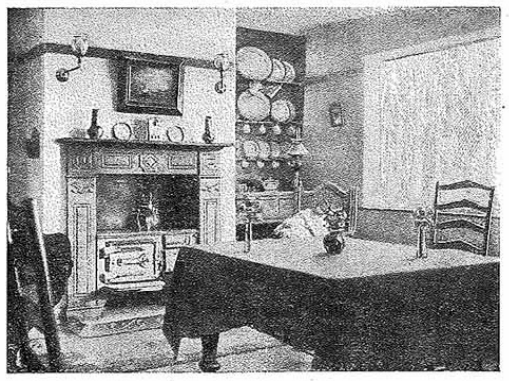
N. 16 — Un viale di Ealing.

Queste parole si è creduto opportuno di riportarle integralmente perchè trovino piena applicazione anche nel nostro paese, ove anzi le migliori condizioni di clima non farebbero che aggiungere pregi e vantaggi alla vagheggiata casetta.

Oltre che in Inghilterra, i villaggi-giardino van diffondendosi specialmente in Germania. Per contribuire alla loro creazione, il giornale *Die Woche* di Berlino aprì un concorso per modelli di casette, raccogliendone i disegni in volumi che va pubblicando (N. 19).

Per parlare soltanto di quanto abbiamo visto, riferiremo che a 20 chilometri dal centro di Berlino, cioè a Zehlendorf, una società d'affari acquistò 1.300.000 mq. terreno; vi preparò le strade, la fognatura e l'illuminazione, ed ora rivende i terreni stessi a lotti, esigendo, da chi li acquista, i modelli delle case da costruirsi, per approvarne la forma e la misura, affinchè il villaggio sia bello ed abbia abbondanza di spazî anche in giardini privati.

Vicino a Zehlendorf vi è Grunewald, con la sua vastissima foresta, seminata di splendide ville, abitate da



N. 17. La cucina di una casa di Ealing.

famiglie ricche; poi vi è Dahlem, con ville modeste, appartenenti ad una società d'impiegati, la quale, in otto anni di vita, è giunta a 11.000 soci, col capitale di marchi 3.400.000, bastato a far sorgere, oltre alle accennate ville, 11 grandi caseggiati, con 2000 appartamenti che contengono 10.000 inquilini. (N. 20).

L'importo degli stabili e dei terreni, su cui la società ha in corso altre costruzioni, ammonta a 30 milioni di marchi, cioè a circa 10 volte il capitale sociale. Sul costo di ogni casa, la società ottiene il 50 % in prima ipoteca — al 4 od al 4 ½ % — da istituti di credito o da privati; poi — in seconda ipoteca al 4 %, compreso l' 1 % d'ammortamento — ottiene un altro 40 % dallo Stato.

Grazie alla grande facilità di procurarsi il mezzo più pratico, per far sorgere le case, ogni categoria di lavoratori ha costituito, a Berlino, delle società edilizie operanti alla periferia e nei dintorni della città

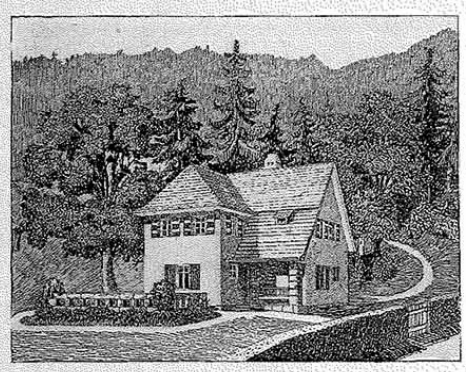
Così, come in Inghilterra sorgono dei nuovi villaggi anche in città piccole, pure in Germania i villaggi stessi vanno sorgendo nei dintorni delle città secondarie. Da Amburgo per esempio, molti di coloro che vi hanno i propri uffici, con treni elettrici, in 35 minuti, vanno a Blankenese.

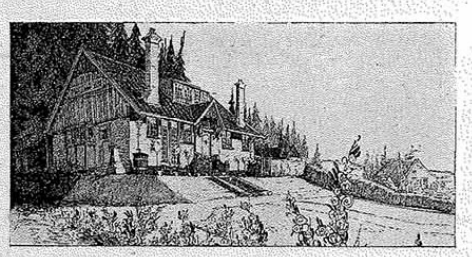
Da Francoforte, città di 300.000 abitanti, attraversata dal Meno, molto arieggiata, assai pulita, ricca di piazze e giardini, ogni sera partono ed ogni mattina arrivano — da 10, 20 ed anche 30 chilometri di distanza — molte migliaia di persone, che a Francoforte hanno le proprie occupazioni.

Lo scrivente, una mattina del dicembre scorso in quell'enorme stazione, assistè al continuo arrivo di treni, stracarichi di viaggiatori provenienti dai dintorni e evidentemente recantisi al lavoro.

Il più importante villaggio-giardino della Germania è forse quello di Essen, fondato dalla ben nota Casa Krupp, la quale ebbe la cortesia di donare all'Unione Cooperativa di Milano tre grossi e splendidi volumi, ove sono riprodotti i modelli di ciascuna casa.

Potremmo esporre dati e disegni comprovanti che anche Ulm, Dresda e parecchie altre città germaniche continuano a creare sobborghi con piccole casette, destinate





N. 19 — Disegni partecipanti al concorso del *Die Woech.*

ognuna ad una famiglia; ma riteniamo che basti far cenno a tale fatto.

In Francia la propaganda in favore delle città e villaggi giardino è condotta principalmente da Georges Benoit-Lévy, che pubblica libri tecnici e romanzi, per diffondere la conoscenza e far apprezzare i risultati igienici, morali ed economici derivanti dalle Garden City ideate da Ebenezer Howard.

Nel Belgio, senza che vi siano sorte speciali città, sobborghi o villaggi, si è molto diffusa la costruzione delle piccole casette, grazie al potente appoggio ad esse dato da quella Cassa di Risparmio, la quale, dal 1889 a tutto il 1908, prestò L. 80.629.580 a quegli Istituti che forniscono la casetta in ammortamento, però mediante l'anticipo d'un decimo dell'importo e l'assicurazione sulla vita della persona cui la casetta stessa viene ceduta.

Sono abitazioni piccine piccine, che costano da 4 a 5000 lire ciascuna e delle quali, nell'accennato periodo, ne vennero fabbricate 42.600.

Alla fine del 1908, la Cassa di Risparmio belga, sulla somma prestata, era in credito di L. 71.962.156, di cui 25 milioni circa vennero dati al 2.50 %, 44 milioni al 3 % e 3 milioni al 3.25 %.

Veniamo al *Milanino.*

Come dicemmo, per la raccolta e l'esame delle offerte di terreni è occorso un anno di tempo. Fatta la scelta — che cadde sopra un gruppo di 93 campi, appartenenti a 52 famiglie, con parenti comproprietari, taluni lontani ed altri minorenni — si dovettero poi impiegare parecchi mesi per la stesa dei relativi contratti legali.

Ora i terreni son comprati e pagati. Essi si trovano in Comune di Cusano, a 10 chilometri dalla piazza del Duomo di Milano (N. 21).

La località è salubre e bella, la sua altezza è di 155 metri sul livello del mare, cioè di metri 30 in più di Milano; l'acqua è buona e buona è anche la terra per la coltivazione, cioè pei giardini e gli orti che saranno annessi a ciascuna abitazione e potranno dare i vantaggi economici, igienici e morali che l'inquilino d'una casa di Sédan — con un giardinetto di 480 mq. — descrisse in una lettera diretta alla proprietaria.

Riproduciamo quell'interessante documento.

Dopo accennato al diletto procuratogli dai fiori, l'inquilino così scriveva:

" Verso il 10 giugno 1898 abbiamo cominciato a raccogliere i nostri legumi: piselli, carote, patate, porri, cipolle ed insalate di ogni specie. Che buoni pranzi abbiam fatto con tutte queste primizie per quattro mesi! In ottobre, al momento dell'estirpazione, ci restavano, come provviste d'inverno: 25 misure di patate, 4 di carote, 18 di rape, 50 grossi cavoli, senza contare agli, cipolle ed altre verdure.

" Abbiamo cominciato la campagna con 10 galline che ci hanno dato uova in quantità sufficiente per la famiglia, anzi io ne ho anche vendute e conservate per l'inverno.

" Abbiamo tenuto dei pulcini, mangiando poi i polli, vendendone alcuni spennati, ricavando, oltre all'importo, due buoni cuscini di piume.

" Tre oche, comperate al principio della campagna, hanno procurato 950 grammi di belle penne in tre volte, ed una delle oche ha servito pel pranzo di Natale.

" Bisogna aggiungere 4 conigli, che ci hanno dato molti prodotti, di cui parte li abbiamo mangiati e parte venduti.

" Avendo il giardino, i nostri ragazzi prendono l'aria buona ed acquistano il gusto del lavoro; non oziano nelle strade come altri, non sentono cattive parole, non vedono alcuni di quegli esempi che spesso si deplorano.

" In una, parola con l'esempio che noi offriamo si risolverebbe il problema verso il quale tendono tutti gli

N. 18 — Alcune casette di Earswick.

N. 20 — Villette della Società d'impiegati di Berlino, a Dahlem.

sforzi degli uomini di cuore: la ricostituzione della grande famiglia francese. "

La signora Hervieu, cui la lettera era diretta, ne rimase tanto soddisfatta che, nel 1891, pensò di dare estesa applicazione alla sua idea, fondando una speciale società, che denominò *Ricostituzione della famiglia;* e che iniziò donandole un campo di 1400 mq.

L'istituzione continuò a progredire e servì d'esempio a molte altre diffusesi in Francia.

Riflettendo oggi anche solo sull'utile materiale del quale diede conto l'inquilino di Sédan, lo si deve apprezzare ancor più di quando la lettera fu scritta, perchè in questi ultimi anni i prezzi delle uova, del pollame, della frutta e della verdura aumentarono assai.

Un antico proverbio ammoniva che

al contadin non devi far sapere
quanto sia buono il cacio con le pere;

ma oggi, com'è umanamente giusto, il contadino è meno ignorante; così, degli eccellenti e nutrienti prodotti che ha sottomano, comincia a farne uso lui stesso, in luogo di portarli in città e venderli direttamente ai consumatori, per poi impiegare i pochi soldi ricavati nell'acquisto di aringhe e di merluzzo.

Oltre a rialzare di prezzo, perchè in tal modo vengono a scarseggiare, gli accennati prodotti aumentano di costo anche perchè i contadini, in luogo di provvedere direttamente alle vendite, stanno in casa ad attendere gli incettatori, i quali, naturalmente, devono rifarsi delle relative spese e compensare il proprio lavoro.

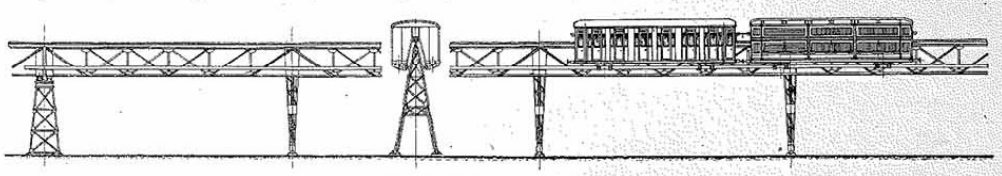
N. 21 — Da Milano a *Milanino.*

La brava massaia, che consideri quanto possa convenire l'avere verdura, frutta, polli e uova fresche a buon mercato, certamente andrà volentieri a *Milanino.*

Le strade che vi conducono non sono oggi fornite di mezzi di comunicazione comodi e rapidi quanto è desiderabile; ma è certo che i mezzi miglioreranno, e miglioreranno di molto, quando saranno pronte le prime case del villaggio e quando ne aumenterà il numero.

Avverrà a Milano quanto è avvenuto a Londra, Berlino, Parigi ed in altre città minori; avverrà, cioè, che l'industria dei trasporti, spontaneamente e ben volentieri, impianterà linee nuove e migliorerà quelle esistenti. È anzi già pronto il progetto, degli ingegneri specialisti signori Bellani e Benazzoli, d'una ferrovia sospesa a trazione elettrica che allaccerebbe *Milanino* col centro di Milano.

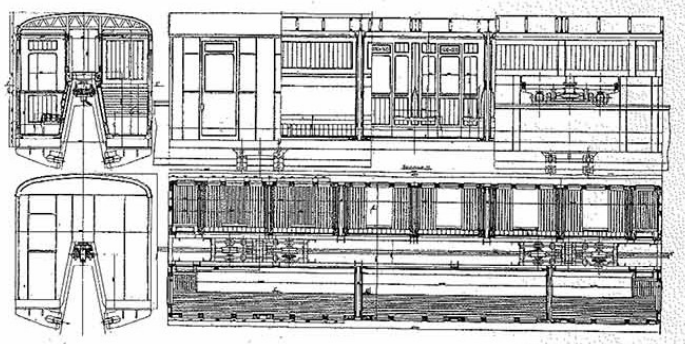
Trattasi d'un sistema brevettato ad unica rotaia centrale portante, con due guide laterali per la semplice presa



N. 22 — Ferrovia sospesa. Vista generale della linea.

della corrente e con l'equilibrio stabile della vettura. La velocità potrà essere di 120 chilometri all'ora, così che il percorso verrà superato in 5 o 6 minuti (N. 22 e 23).

Ora si può andare a *Milanino* con la ferrovia Nord-Milano e col tram a vapore che, da P. Volta, giunto alla fermata *Cusano Bivio,* percorre poscia due fronti del futuro villaggio-giardino, una, d'un chilometro, verso Monza, e l'altra, di quasi un chilom. e mezzo, verso Desio. La società inglese esercente il tram ha già iniziato il miglioramento del servizio, mettendo in funzione una macchina nuova e forte, denominata *Milanino.*



N. 23 — Tipo di carrozza elettrica automotrice con 50 posti a sedere, per la ferrovia sospesa.

Questa linea tramviaria va allo splendido Parco di Monza, la cui vicinanza al *Milanino* costituisce un altro

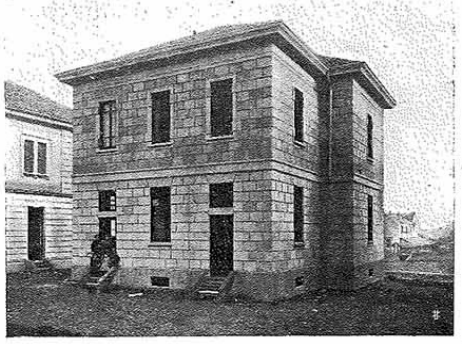
N. 24 — I primi soci che visitarono la località destinata a *Milanino.*

pregio della località scelta, la quale è piaciuta a tutti coloro che andarono a vederla. In una compagnia d'amici recatisi sul posto, vi era il fotografo signor Ferrario, che trasse un gruppo destinato a ricordare, fra alcuni anni, una delle rustiche abitazioni che avranno lasciato il posto a belle casette, alla cui costruzione è da augurarsi che contribuiscano, con buon risultato, quei sistemi economici che si stanno studiando ed esperimentando (N. 24).

Economico assai, sarebbe quello enunciato da Edison, che ebbe la cortesia di fornire direttamente all'Unione Cooperativa di Milano le seguenti informazioni.

Da due architetti di New York, egli fece fare il modello d'una casa e ancor oggi — come da altra sua recente lettera — sta preparandone le forme al naturale in ferro, entro le quali, quando saran messe in posizione, con pompe speciali, verrà colato un impasto di cemento, sabbia e ghiaia, in 12 ore.

Dopo sei giorni si toglieranno le forme e la casa sarà completa, e altri sei giorni basteranno perchè asciughi e sia abitabile. Il costo del piccolo edificio, di 9 locali, sarà di 5000 lire, se fabbricato in località con sottosuolo di ghiaia e sabbia utilizzabili.



N. 25 — Il villino sistema Bianchi, in via Mac-Mahon.

Anche in Italia, anzi anche a Milano, si stan facendo delle costruzioni con blocchi di cemento. In via Mac-Mahon, venne così costruito ed è già abitato da un anno, un villino che fa parte del gruppo di case popolari municipali; poi un altro villino, fatto con lo stesso materiale ed esso pure già abitato, è visibile in via Rasori, pure a Milano.

Sul costo non è possibile un'economia tanto forte quanto quella che ritiene di offrire l'Edison; però il capo mastro Bianchi di Milano, ideatore e proprietario del brevetto, ritiene che il risparmio, in confronto alle costruzioni coi mattoni, supererà il 20 % (N. 25).

In America l'uso dei blocchi in cemento va diffondendosi sempre più, tanto che ormai vi son moltissime fabbriche di macchine che servono a formare i blocchi stessi.

La Ideal Concrete Machinery Co. affidò la sua rappresentanza in Italia ai signori Rosa e Cometta di Milano, i quali, con blocchi preparati dalle macchine stesse, stanno costruendo una casa a Sesto S. Giovanni (N. 26).

Dato l'odierno elevatissimo costo della mano d'opera, è veramente da augurarsi che all'antica e lenta fabbricazione con mattoni ricoperti di malta e messi a posto ad uno ad uno, venga sostituito un metodo rapido e economico.

Mentre proseguono gli studî e gli esperimenti a tal riguardo, per ridurre i prezzi degli affitti, od almeno per frenarne gli aumenti, di mezzi pronti non vi è che quello di fabbricare ove l'area costa poco. Quella comperata dall'Unione Cooperativa è costata 70 centesimi al mq.; ma a tale mite prezzo si devono aggiungere le spese di sistemazione, e poi quelle per l'impianto della fognatura e d'ogni altro servizio. Il piano regolatore di *Milanino* è pronto ed è opera del competentissimo ing. Giannino Ferrini, capo divisione all'Ufficio tecnico municipale di Milano.

Si può ritenere con certa approssimazione che l'area occupata da strade, piazze, giardini e campi da giuoco all'aperto, d'uso pubblico, potrà oscillare fra 300 e 350.000 mq.; restando così disponibile alla lottizzazione, per casette con giardinetto, quasi un milione di mq., il che — data una media di mq. 500 per ciascun appezzamento — corrisponde a circa due mila case (N. 27).

Milano, che è una delle città d'Italia ove più scarseggia l'aria salubre, in causa delle strette vie e della povertà di piazze, giardini e parchi, avrà vicino un villaggio tutto nuovo e formante un ambiente di primo ordine.

Appunto affinchè avesse da riuscire tale, si è andati a 10 chilometri dalla piazza del Duomo, si son oltrepassati i rumorosi stabilimenti industriali e si oltrepassarono anche quei piccoli Comuni la cui popolazione è generalmente composta dagli operai che lavorano negli stabilimenti stessi e nelle costruzioni di Milano.

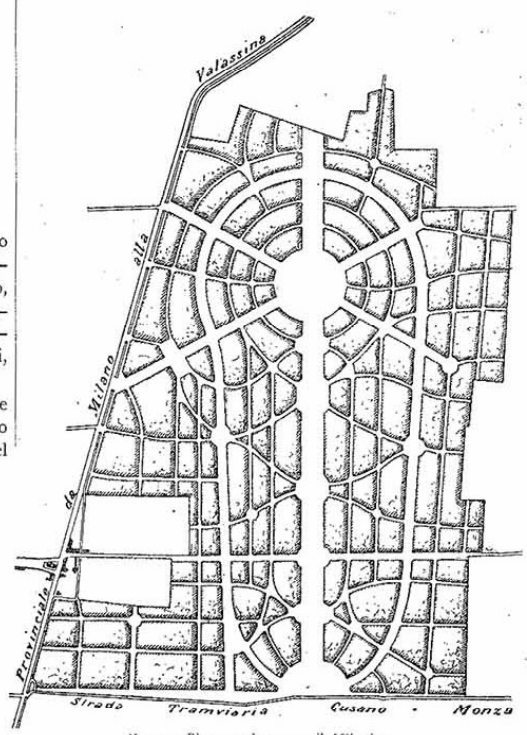
La popolazione alla quale si vorrebbe che il villaggio fosse particolarmente destinato, sarebbe quella costituita dalla classe media — impiegati, professionisti ed affini — poichè alla classe operaia sono e saranno particolarmente destinati i grandi quartieri dell'Ente autonomo, dell'Umanitaria e di altre Istituzioni; però anche gli operai, così come i benestanti, nel *Milanino* saran accolti ben volentieri.

Che *Milanino* sorgerà è ormai certo. Prossimamente cominceranno i lavori di preparazione e di impianto delle strade, fognatura, acqua potabile e illuminazione.

L'Unione Cooperativa cederà degli appezzamenti singolarmente a quei suoi soci i quali vorranno provvedere essi stessi a farsi costruire la propria abitazione. Già parecchi si sono prenotati; ma non si è conclusa, finora,

N. 26 — Preparazioni dei blocchi, sistema americano, a Sesto S. Giovanni.

alcuna operazione, perchè, per fissare i prezzi di vendita, occorre conoscere esattamente, prima, i costi della fognatura e degli altri servizî, che vanno caricati alle aree, le cui cessioni saranno poi condizionate a due patti principali:



N. 27 — Piano regolatore per il *Milanino.*

primo, che entro un dato tempo dall'acquisto si provveda alla costruzione; secondo, che la casa non occupi più di 1/3 dell'area e l'altra parte sia destinata ai giardini ed agli orti.

L'Unione Cooperativa — oltre al riservarsi di costruire

case essa stessa, per venderle ai propri soci, sia a pronti che ad ammortamento — cederà terreni anche alle già esistenti cooperative edificatrici, agli enti ed istituti che intendessero provvedere le abitazioni al proprio personale, nonchè a privati costruttori; ma, per impedire la speculazione nella rivendita e negli affitti delle case, la maggior parte possibile del territorio sarà data alla "Cooperativa Inquilini di *Milanino*„ espressamente costituita e destinata a funzionare come calmiere dei prezzi delle pigioni, i quali

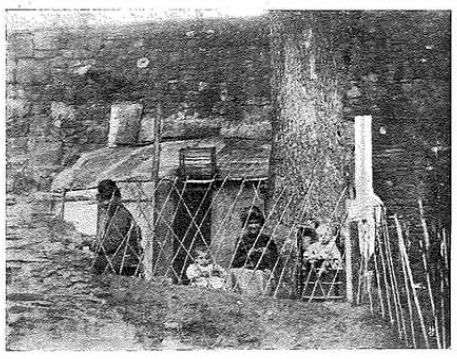
N. 28 — Le medaglie che si assegnano ai fondatori di *Milanino*.

I soci che desiderano avere anche la medaglia d'oro, devono pagare L. 40 per quella da mm. 26 o L. 25 per quella da mm. 21 di diametro.

saran fissati in misura da compensare il capitale con un 5 % al massimo, col patto di restituire l'eventuale maggior ricavo agli inquilini, in proporzione delle quote d'affitto da essi pagate.

Trattasi d'un tipo di società affatto nuovo in Italia, importato dall'Inghilterra, ove produce ottimi risultati.

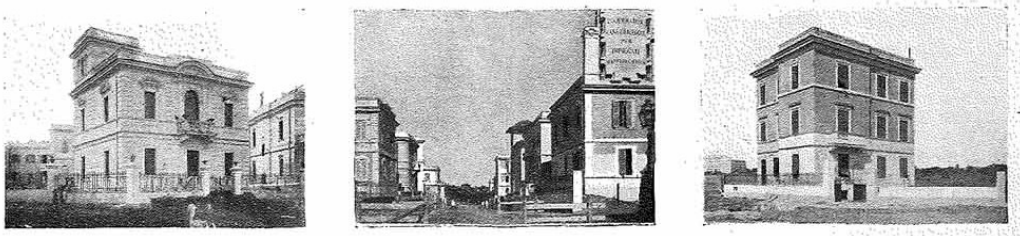
La Cooperativa degli inquilini fonderà un quartiere le cui case saranno di comproprietà di tutti gli abitanti, invece d'appartenere, ognuna, alla famiglia che l'occupa. Ciascun inquilino, essendo comproprietario di ogni altra abitazione, avrà interesse che tutte sian ben tenute. Nelle evenienze della vita, che possono aumentare o diminuire imprevedutamente il numero dei componenti le



N. 29 — Tugurio nelle mura lungo Tevere, a Roma.

famiglie, i soci inquilini potranno facilmente scambiarsi la casa. In qualunque momento dovessero abbandonarla, la loro comproprietà in azioni sarà subito realizzabile. Restando nella casa affittata per qualsiasi numero di anni, ed anche in caso di rinnovazione d'affitto, gli inquilini non saranno soggetti ad aumenti di canone che per causa ed in proporzione degli aumenti delle spese di manutenzione, cioè godranno i benefici della proprietà senza subirne le noie, causate dal dover provvedere alla manutenzione e ad altro.

Anche a coloro i quali hanno impegni o si trovano

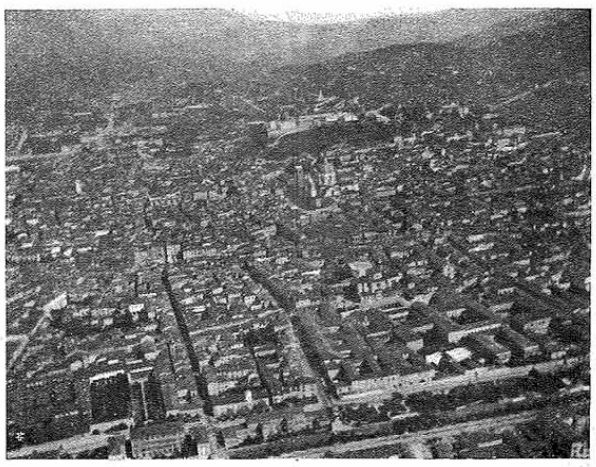


N. 30 — Villette della Cooperativa »Case e Alloggi a Roma.

in condizioni da non poter portare l'abitazione fuori di Milano, convien farsi soci di questa cooperativa, onde darle i mezzi d'estendere la sua opera, tendente a sfollare la città, rendendo disponibili molti de' suoi appartamenti e facendone diminuire i prezzi d'affitto.

Ai fondatori di *Milanino*, a chi ne sottoscrive le azioni prima che venga inaugurato, si assegna una medaglia d'argento nominativa: piccola, se le azioni saldate sono meno di 5; grande, per azioni da 5 in più (N. 28).

Le azioni della "Cooperativa Inquilini di Milanino„ — come da Statuto che ognuno può chiedere alla Società od all'Unione Cooperativa di Milano — costano L. 100, pagabili anche ratealmente. Se ne possono acquistare fino all'ammontare di L. 10.000. Esse non sono appetibili agli speculatori; esse non sono destinate ad arricchire; ma daranno presto, se non subito, il 5 % fissato dallo Statuto sociale. Mai produrranno i disastri, di recente memoria, toccati agli ingenui e agli avidi dei lauti dividendi. Le case rappresentano attività visibili e non quei valori cervellotici d'avviamento che possono sfumare e sovente sfumano al sopraggiungere d'una crisi.



N. 31 — Veduta di Brescia, presa da Luigi Barzini sul dirigibile *Zodiac*.

L'impiego dei capitali negli stabili è sempre stato e sarà sempre il meno aleatorio, il più sicuro.

Nelle grandi città e nei loro sobborghi, le case fabbricate cent'anni or sono — oltre all'aver certamente prodotto più del 5 % in media, sul costo d'origine — avrebbero dovuto essere ammortizzate con parte del reddito; ma, invece, molte di esse sono tutt'ora in piedi e vendibili a più di quanto son costate.

Il valore dei terreni comprati pel *Milanino* è destinato ad un notevole aumento; i mattoni, la calce, il cemento, il ferro, il legno e quant'altro occorre per gli edifici, tutto deriva dalla mano d'opera, che otterrà sempre crescenti compensi; così è chiaro che le azioni della "Cooperativa Inquilini„ mai diminuiranno di valore e sempre riceveranno un equo dividendo. Acquistandone, nel fare il proprio interesse si compirà anche un'opera buona, poichè si porterà un contributo pratico alla soluzione del più grande odierno problema economico, morale ed igienico, che interessa l'Italia tutta.

Roma, per esempio, è forse la città che più si presterebbe alla creazione di sobborghi-giardino. Roma soffre enormemente per la scarsità d'alloggi. La povera gente, che viene sfrattata dagli edifici da demolire, non trova più abitazioni e va a rifugiarsi nelle grotte delle antiche mura (N. 29).

Se gli Enti e le parecchie Società costruttrici romane, pel lavoro da compiere in avvenire, riunissero le loro forze ed acquistassero un vasto territorio nei dintorni della Capitale, accentrandovi la loro azione, farebbero sorgere ben presto un sobborgo, che potrebbero dotare di un sollecito mezzo di trasporto e di tutti i servizi richiesti dal decoro, dall'igiene e da ogni altra necessità.

La "Cooperativa Case e Alloggi„ di Roma ha già fatto sorgere, nell'interno della città, un quartiere-giardino, le cui villette tanto più sarebbero pregevoli, se contornate da molte altre e da più vasti spazi a giardini ed orti (N. 30).

Anche le città secondarie, qualora abbiano bisogno d'estendersi, dovrebbero esaminare se ad esse pure convenga la fondazione dei moderni sobborghi-giardino; anzi questo studio merita d'essere fatto da quelle città che assorbirono i borghi antichi, i quali dalle città distanziavano poco, mentre oggi, coi rapidi ed economici mezzi di comunicazione, conviene andare a goder l'aria più pura della campagna più vasta.

A Brescia, alcuni amici già diedero la loro adesione al progetto d'un *Borgonuovo*, d'un *Brescianino*, da fondarsi lungo una delle linee tramviarie elettriche provinciali, già funzionanti e che offrono la pronta occasione di valersi di esse.

Anche Brescia, malgrado i molti suoi palazzi con vasti giardini, è una città con le case molto agglomerate (N. 31).

Appunto perchè è generale l'interessamento che oggi suscita il quesito della casa, gli studi fatti in due anni, i dati ed i quadri raccolti dall'Unione Cooperativa di Milano, vengono da essa divulgati con questa pubblicazione di mitissimo costo, affinchè i pregi delle città, sobborghi e villaggi-giardino siano largamente conosciuti e applicati.

Ma ben più potrà servire di incitamento, di buon esempio, l'azione pratica che l'Unione Cooperativa ha ormai intrapresa e per il compimento della quale essa invoca

COOPERATIVA INQUILINI DI MILANINO

Società Anonima Cooperativa a Capitale Illimitato con sede in Milano

Società costituita in data 21 Maggio 1909 e autorizzata con decreto del R. Tribunale di Milano il 31 Maggio 1909 .. ..

Durata della società anni 100

Certificato N. ..... Azioni N. .....

TITOLO D'AZIONI DEFINITIVE

col versamento di lire it. 100 cadauna

domiciliato in ..... si trova iscritto per N. ..... azioni nel libro dei soci e nel partitario sotto il N. .....

Milano, li ..... 19 ....

IL PRESIDENTE IL CONSIGLIERE

N. 32 — Facsimile del titolo azionario.

l'appoggio d'ogni persona che desidera veramente il benessere generale.

Il parlare, lo scrivere, l'agitare, il recriminare, l'imporre, son mezzi che ben poco servono a risolvere l'arduo problema; così è con espressione amorevole, è col viso sorridente che la cooperazione addita alle genti le graziose e salubri dimore per le quali desidera di rilasciare i certificati di buone azioni. (N 32). **LUIGI BUFFOLI.**

NB. – L'Unione Cooperativa raccomanda vivamente ai propri soci e clienti di contribuire alla diffusione di questo giornale, mandandone ai parenti ed agli amici.

I GRANDI MAGAZZINI

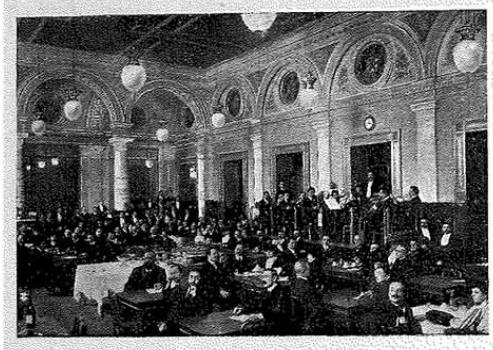
Al *Bon Marché* di Parigi, nel 1852 — quando il proprietario Vidau prese con sè, quale socio, Aristide Boucicaut — le vendite ammontarono a L. 450.000.

Da Boucicaut venne applicato il sistema del prezzo fisso — che sopprimeva la contrattazione e la vendita a prezzo variante secondo la fisonomia dei compratori — e l'ardita iniziativa, aiutata da altre innovazioni, ebbe fortuna, tanto che le vendite raggiunsero i 7 milioni nel 1863, epoca nella quale il Vidau cedette interamente l'azienda a Boucicaut, che morì nel 1877, avendo in detto anno portato gli incassi a 67 milioni.

Il *Bon Marché* continuò a progredire anche sotto la direzione della vedova — Margherita Guérrin, già semplice operaia — morta nel 1887, quando il grande emporio era sui 100 milioni all'anno di vendite.

Per metà, quand'essa era vivente, e per metà, dopo la sua morte, con una serie di generose disposizioni, la vedova Boucicaut fece passare il magazzino in proprietà del personale che aveva contribuito a farlo prosperare.

Oggi il *Bon Marché* è poco al disotto dall'incasso d'un milione al giorno. Vengono poi, a Parigi, il *Louvre*, *Dufayel*, il *Printemps*, la *Samaritaine*, la *Belle Jardinière* e una dozzina d'altri magazzini, prima di giungere a quelli i cui incassi giornalieri sono inferiori alle 100.000 lire.



Ristorante dell'Unione Cooperativa, via Meravigli, Milano.

In Londra, dopo il colossale *Whiteley*, che fornisce tutto quanto abbisogna a qualsiasi famiglia, dal vitto al vestiario, all'ornamento della persona, all'arredamento della casa povera e del sontuoso palazzo; dopo questo *Whiteley*, che assume anche i servizi matrimoniali, battesimali e funerari, vengono *Harrods*, *Shoolbred*, *Robinson*, *Marshall*, *Lewis*, *Debenham*, *Maple*, *Evans*, *Liberty*, *Selfridge* e parecchi altri, fra cui l'*Army and Navy* e la *Civil Service*, cioè le Cooperative degli Ufficiali e degli Impiegati, vicine, tanto l'una che l'altra, ai 100 milioni di vendite annuali.

Anche queste due società, oltre agli articoli di vestiario, mobiglio e arredamento, forniscono i generi alimentari ed esercìscono un ristorante. È da esse che prese esempio l'Unione Cooperativa di Milano, impiantando il ristorante proprio, particolarmente comodo ai suoi soci e clienti, abitanti in provincia, perchè essi, recandosi a Milano, a guadagno di tempo e con qualche economia di spesa, possono fare una buona colazione od un buon pranzo nello stesso palazzo ove fanno gli acquisti.

Il ristorante dell'Unione Cooperativa comprende un grandioso, magnifico salone, nel quale si tengono anche i concerti.

È da notarsi che il ristorante stesso rappresenta un simpatico ambiente famigliare, di modo che viene preferito dalle famiglie e dalle signore serie, mentre gli uomini, cui piace il vino buono, possono scegliere nell'abbondanza delle qualità esposte nelle liste; abbondanza derivante appunto dal fatto che anche l'Unione Cooperativa, in Italia, è la maggiore azienda del genere.

Tornando ai grandi empori dell'estero, diremo che pure a Berlino, ed in città assai meno importanti della Germania, essi hanno avuto uno sviluppo meraviglioso. Di Berlino, il più importante è quello della Ditta *Wertheim*. Il signor Giorgio Wertheim ne narrò l'interessante storia allo scrivente; ma qui ci limitiamo a richiamare la potenza dei grandi magazzini, per venire ad una conclusione brevissima, e però molto importante.

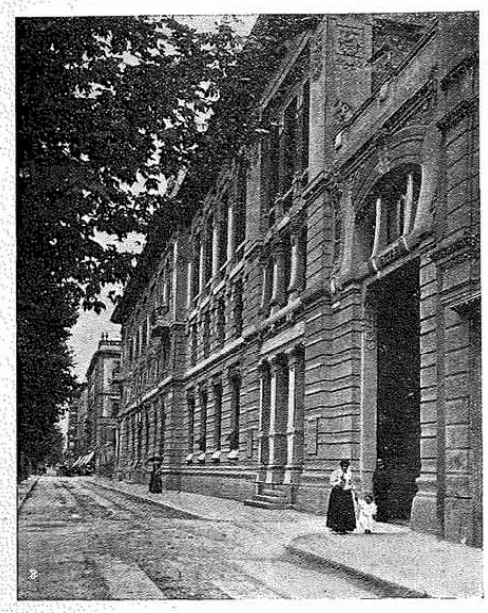
Dell'azienda *Wertheim* diremo soltanto che è vicina a raggiungere il *Bon Marché* di Parigi e il *Whiteley* di Londra, mentre essa pure ha sulla piazza parecchi concorrenti forti: *Tietz*, *Jandorf*, *Herzog*, *Gerson* ed altri: ultimo, come fondazione, la *Kaufhaus des Westens*, aperta da un paio d'anni a Charlottenburg, cioè in un sobborgo della metropoli germanica.

La conclusione accennata consiste nel ricordare che i grandi magazzini si svilupparono enormemente e continuano ad aumentare di potenza e di numero là ove i consumatori hanno ben compreso che convien fare gli acquisti ove le merci provengono dalle origini e si rivendono a prezzi fissi ed a pronti contanti.

Quello dell'Unione Cooperativa di Milano, pur essendo ormai il più completo d'Italia, è ben modesto, in confronto ai grandi magazzini sopraccitati ma, su di essi, ha un'importante superiorità economico-sociale, quella che ogni consumatore può divenirne comproprietario.

FATEVI SOCI
dell'Unione Cooperativa di Milano

Le ulteriori notizie riguardanti *Milanino* verranno pubblicate sul NOSTRO GIORNALE, organo mensile dell'Unione Cooperativa, il cui abbonamento costa L. 1.50 all'anno. Chi si fa socio dell'Unione Cooperativa, il giornale lo riceve gratuitamente. Le azioni oggi costano L. 32.55 e se ne possono acquistare fino a



L'Enopolio dell'Unione Cooperativa, Corso Sempione, Milano.

200, pagando, per qualsiasi numero, L. 4 per tassa d'ammissione e certificato. Il dividendo non è mai stato inferiore al 5 % e le azioni sono aumentate ed aumentano, sul valore nominale di L. 25, mediante la quota ad esse spettante annualmente sulla riserva ordinaria, di modo che il dividendo raggiunge il 5.50 %

La società ha basi solidissime, consistenti nelle riserve, che corrispondono al 40 % del capitale, e nel valore della sua sede centrale, molto superiore a quello esposto nelle attività sociali.

La società possiede anche un altro stabile, cioè l'Enopolio, costruito in corso Sempione, sopra più di 5000 mq. d'area, pagata a L. 24 per metro, mentre oggi è valutabile a circa L. 120. Nei suoi 23 anni d'esercizio, l'Unione Cooperativa ha poi acquistato un grande valore d'avviamento, con una numerosissima, stabile ed affezionata clientela; ma si amerebbe persuadere i clienti tutti ad associarsi, a divenire comproprietari dell'azienda. I 14.200 soci son pochi! Si può quasi dire che le 2000 cooperative inglesi appartengono alla maggioranza dei consumatori delle rispettive città. A Rochdale si hanno 16.000 soci, rappresentanti altrettante famiglie, sopra 120.000 abitanti. Sono 35.000 i soci della Cooperativa di Bolton, sopra 260.000 abitanti; 51.000 quelli di Leeds, sopra 480.000 abitanti.

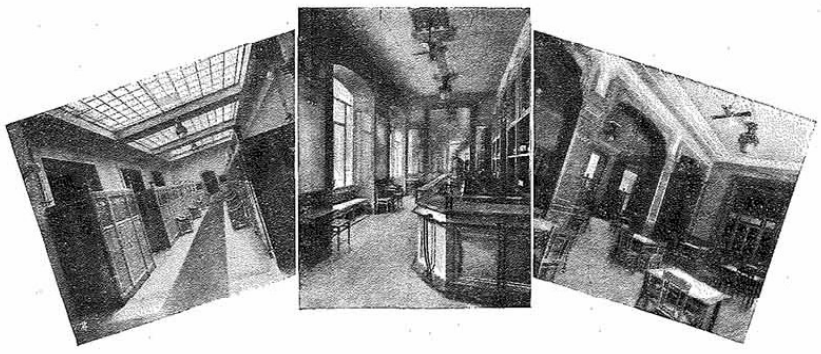
Son composte da moltissimi soci anche le cooperative della Germania. Ne ha 27.000, su 275.000 abitanti, quella di Stoccarda; 39.000, su 540.000, quella di Lipzia e 83.000, su 500.000, quella di Breslavia. Splendidi son pure gli esempi che offre la Svizzera. Soci 14.000 a Ginevra, sopra 110.000 abitanti; 19.000 a Zurigo, sopra 180.000 e 31.000 a Basilea, sopra 130.000 abitanti.

GIUSEPPE RIGAMONTI, *gerente responsabile*.

Milano, XI-1909 — Tipografia dell'Unione Cooperativa — Corso Vercelli, 29.

ALBERGO DIURNO dell'UNIONE COOPERATIVA a MILANO

VIA SILVIO PELLICO in fianco alla Galleria Vittorio Emanuele ✍ Venendo dalla Stazione Centrale, scendere dal Tram in via S. Margherita, all'angolo di Via Tommaso Grossi



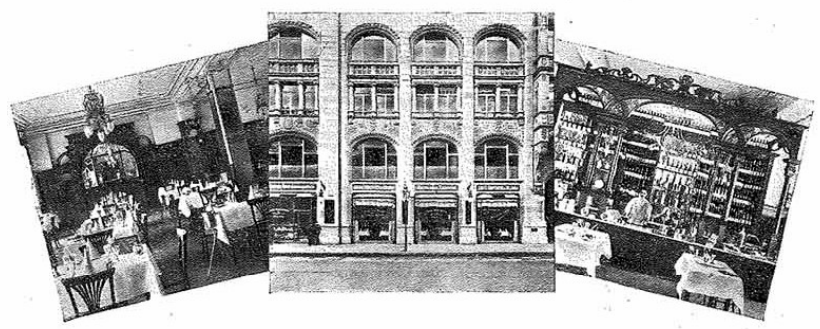
È comodissimo specialmente per chi, arrivando a MILANO e trattenendovisi non oltre le ore 24, abbia bisogno di pulirsi, depositare oggetti, farsi recapitare corrispondenza e pacchi, fissare ritrovi, telefonare, scrivere, esaminare libri-guide e assumere informazioni. Anche la popolazione milanese può servirsi delle comodità che offre questo centralissimo luogo.

Abbonamento mensile . . .	L. 10.—	Solo gabinetto di scrittura. .	L. —.20	Deposito biciclette	L. —.10
Tessera giornaliera	» —.50	» » » ritirata . .	» —.10	Telefono urbano	» —.10
Solo gabinetto di pulizia . .	» —.20	Deposito oggetti (cadauno) .	» —.10	Ombrello a nolo	» —.50

.. Ristorante con cibi freddi ✍ Riparto oggetti da viaggio ..

Ristorante dell'Unione Cooperativa a Berlino

TAUBENSTRASSE 16/18 ✍ via di comunicazione con la Friedrichstrasse nel tratto fra Unter den Linden e Leipzigerstrasse



Chi recasi nella capitale germanica, trova un comodo luogo d'informazioni e di recapito presso quella filiale dell'Unione Cooperativa di Milano, istituita allo scopo patriottico di far conoscere i genuini prodotti del suolo italiano, anche mediante l'esercizio di un *Ristorante*, il quale — come risulta dalle lettere spontanee che frequentemente pervengono all'amministrazione — soddisfa pienamente i suoi frequentatori.

✍ **Si raccomanda di prender nota del sovraesposto indirizzo** ✍

Ai soci dell'Unione Coop., questo "numero unico„ viene mandato in sostituzione del "Nostro Giornale„ di novembre